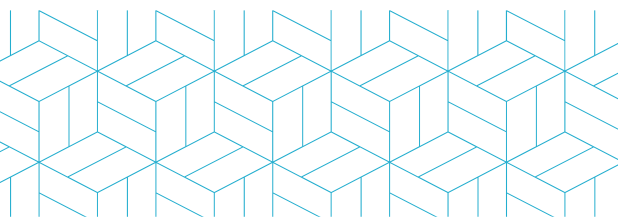


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.164.884.542,36

Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 8,51

+ Reserva Lucros
R\$ 0,036 /cota

Outras Informações

**Cadastre-se em nosso
Mailing**

[Clique Aqui](#)

**Fale com
o RI**

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 10,4 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA,
com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

**Desenvolvimento
Imobiliário**



[Brasil](#)



[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBR11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)
FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RBR11](#)
FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

[RPRI11](#)
FII RBR Premium
Recebíveis Imobiliários

[RBR11](#)
Fundo de
Renda Fixa em
Infraestrutura

**Ativos Líquidos
Imobiliários**

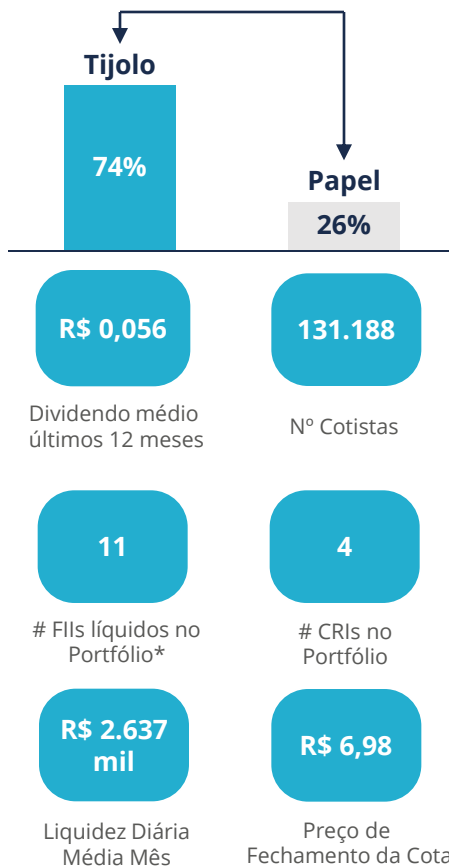
[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

[Investindo de Um Jeito Melhor](#)

Conheça nossa abordagem ESG

Visão da Alocação por Categoria



*Fundos com participação superior a 1,0% no PL - Abertura dos demais ativos no apêndice do relatório

Resumo	set-24	ago-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,055	0,055	0,508	0,673	5,375
Dividend Yield	9,9% a.a.	9,2% a.a.	9,8% a.a.	9,6% a.a.	10,9% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,23%	-0,03%	2,31%	3,80%	58,53%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,23%	-0,01%	2,34%	3,83%	63,72%
RBRF11 Mercado	-6,37%	1,55%	-8,72%	-5,31%	24,12%
IFIX	-2,58%	0,86%	-0,16%	2,69%	48,85%
CDI	0,84%	0,87%	7,99%	11,00%	68,11%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (considera Reserva de Lucros Atual)

RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Bloomberg)

Nota do Gestor

Para out/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,055/cota (DY 9,9% a.a.)** sobre cota Mercado no fechamento de set/24), pagos em 16/out aos detentores das cotas em 09/out (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,036 /cota de reserva acumulada**.

Movimentações

O mês de setembro foi caracterizado por um cenário macroeconômico local ainda bastante volátil, com a curva da **Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B) - 2035 mantendo-se acima de 6,0% a.a.** Diante deste cenário de incerteza, valorizamos cada vez mais nossa posição de caixa como estratégia de defesa ao portfólio.

Conforme mencionado em relatórios anteriores, esta estratégia é muito importante, pois além de servir como instrumento de segurança, nos possibilita aproveitar as oportunidades de mercado que surgem em (i) fundos imobiliários de papel high grade e crédito estruturado, com boa liquidez e (ii) ativos considerados "prime", como é o caso do HGPO11 e RBR Prime Offices.

Dentro deste contexto, realizamos o pagamento de R\$33 milhões referente a 2ª parcela de aquisição do Shopping Plaza Sul. Localizado no bairro da Saúde, em São Paulo, o shopping está se consolidando cada vez mais como o shopping referência da região. Sendo assim, **além de reformas em sua estrutura, a administradora está conseguindo atrair ótimas lojas e restaurantes** como é o caso da australiana "Cotton On" (roupas masculinas e femininas) e o Coco Bambu. Como reflexo, **o shopping possui baixíssima vacância e seu NOI (acima de R\$ 2.000/m2) está crescendo 10% YoY.**



Destravas de Valor¹ -

Conforme visto em relatórios anteriores, **o fundo possui algumas destravas de valor**, que ajudam a complementar o resultado recorrente: HGPO11(9,9% do P.L.), Global FII (9,0% do P.L.) e RBR Desenvolvimento Comercial (1,8% do P.L.)

No mês de setembro, **o fundo "TOPP11" concluiu sua captação com um montante total de R\$ 452 milhões.** Com o sucesso na captação, os edifícios Metropolitan e Platinum, hoje no fundo HGPO11, estão em fase de superação das Condições Precedentes para conclusão da transação ([link](#)). Cabe ressaltar que o RBRF11 investiu R\$ 5 milhões na oferta, o equivalente a 1% do total captado. Em contrapartida, **a conclusão do negócio deverá gerar ao fundo um ganho de capital no curto prazo de R\$0,143/cota e daqui a 18 meses de R\$0,117/cota.**

Além do HGPO11, o Global FII tem **potencial de gerar R\$0,26/cota** – a depender da venda das unidades ao longo do tempo. Desde o início do ano, o fundo já assinou 09 vendas, totalizando uma por mês.

Por fim, **o RBR Desenvolvimento Comercial anunciou o dividendo de R\$31,15/cota para o mês de outubro.** Tal valor refere-se ao ganho de capital obtido com a venda do prédio "JHA Corporate Boutique" e **deve, potencialmente, impactar o fundo positivamente em R\$0,053/cota no mês que vem.**

1. É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.

 Comentário Macro

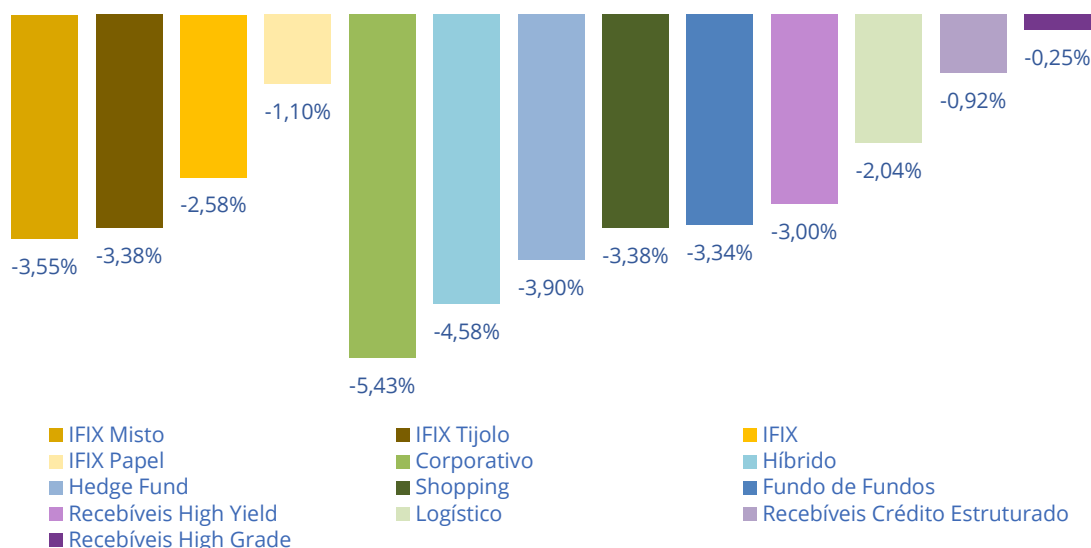
Os Estados Unidos iniciaram o ciclo de afrouxamento da taxa de juros com um movimento de 50 bps. Adicionalmente, foi divulgado o DOT Plot (gráfico que representa as projeções de cada membro do FOMC para a taxa básica de juros dos EUA), com a mediana dos membros apontando para um corte adicional de 50 bps ainda este ano (100 bps no total), 100 bps adicionais em 2025 e mais 50 bps em 2026 – chegando, assim, a uma taxa terminal de 2,875% a.a.. A comunicação do FED, mesmo com um início de ciclo com 50 bps, não foi considerada tão expansionista. Resultado: estabilidade na curva curta e cerca de 10 bps de abertura na curva longa. Além disso, tivemos a divulgação de dados econômicos mistos. Por um lado, o Manufacturing PMI (índice de atividade industrial) veio abaixo das expectativas, e a inflação medida pelo PCE (índice de preços) também trouxe surpresa baixista, tanto no headline quanto no núcleo. Por outro lado, as estimativas do PIB vieram ligeiramente acima do esperado. O saldo disso foi uma baixa volatilidade dos juros de maneira geral, com tanto a parte curta quanto a parte longa da curva de juros permanecendo próximas da estabilidade.

Já no Brasil, o COPOM decidiu aumentar a taxa básica de juros em 25 bps – chegando, assim, a uma SELIC de 10,75% a.a.. A comunicação associada a essa decisão foi percebida como bastante contracionista pelos investidores – e demonstra um comitê com apetite de acelerar o ciclo de aperto monetário, se necessário. Nesse sentido, a precificação para a próxima reunião, em novembro, é de alta de 60 bps – com o cenário de +75 bps já começando a aparecer no horizonte de probabilidades.

Já no final do mês, tivemos um leve alívio no cenário, porém ainda longe de ser suficiente para sanar o enorme prêmio de risco embutido nas curvas. Primeiramente, o detalhamento do Relatório Bimestral de Receitas e Despesas não satisfaz o mercado, que se mostra preocupado pelo prisma fiscal e, mais recentemente, também pelo parafiscal. Adicionalmente, o relatório trimestral de inflação divulgado pelo Banco Central trouxe um cenário de maior estresse, com o documento sendo percebido como contracionista de maneira geral. Com isso, investidores começam a cogitar um ciclo maior de alta de juros. Por outro lado, o IPCA-15 divulgado no final do mês veio bastante abaixo das estimativas de mercado (0,13% vs. est. 0,28%). Não só isso, como a composição desse resultado foi bastante favorável, com desaceleração relevante dos núcleos. Adicionalmente, tivemos um evento do cenário externo bastante relevante para o nosso país: o anúncio de estímulos à economia pelo governo chinês, em diversas frentes, com uma magnitude maior que a antecipada por analistas. Os mercados emergentes reagiram bem de maneira geral: no Brasil, tivemos uma apreciação do real em relação ao dólar de aproximadamente 140 bps. O mesmo não pode ser dito para os juros nominais: com os acontecimentos listados acima, a curva não operou em direção única, com leve abertura na "barriga" e leve fechamento em vértices mais longos.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil, o IFIX Papel teve performance de -1,11% e o IFIX Tijolo de -3,38%.

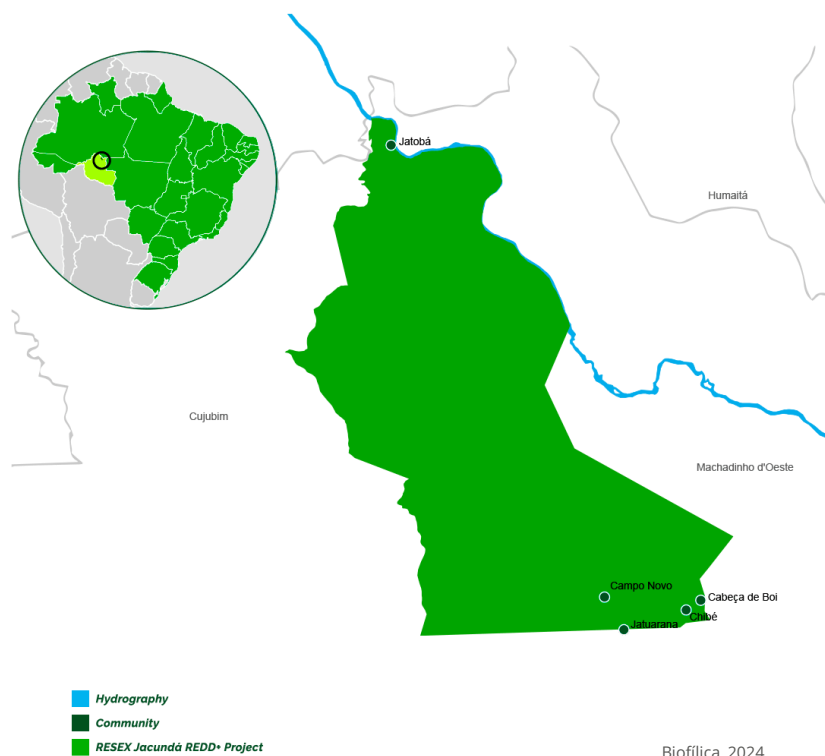
Performance IFIX – MTD 2024



 ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Em setembro de 2024, a RBR deu continuidade em sua trajetória responsabilidade ambiental. A gestora realizou a **compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs)** derivadas das suas **operações diretas e indiretas** (consumo de energia) no ano de **2023**.

A compensação foi feita através da aquisição de **créditos de carbono** junto à **Biofílica Ambipar** para financiamento do **Programa REDD + RESEX Jacundá**, desenvolvido na Reserva Extrativista Rio Preto-Jacundá, no nordeste do Estado de Rondônia. O programa promove **impactos sociais e ambientais positivos na região** por meio da **geração e comercialização dos créditos de carbono**. Além disso, a renda dos créditos é reinvestida na melhoria da qualidade de vida da comunidade.



Biofílica, 2024

O projeto é verificado pelo **Verified Carbon Standard (VERRA)**, um dos principais padrões internacionais de **certificação de projetos florestais**. Por meio da sua atividade de preservação e desenvolvimento da comunidade, obteve o **Selo Ouro Comunidade pela certificação Climate, Community & Biodiversity Standards (CCBS)** da Verra.

Descubra mais sobre o Programa REDD+ RESEX Jacundá no vídeo e site ao lado.

P R O J E T O
REDD+
RESEX JACUNDÁ



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

O fundo investe em classes de ativos diversificadas e complementares, que se divide em cinco principais categorias: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez**. Cada uma dessas categorias possui um nível de retorno esperado e de risco associado.

	Categoria	Classe	Veículo	Foco	Prazo ¹	Retorno Alvo	% PL
Risco & Retorno ↓ + ↑	Papel	Liquidez	Titulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	9,8%
	Papel	Crédito	CRI	CRI's originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	7,8%
			FII	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	7,9%
	Tijolo	Tijolo	FII's	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	39,2%
			FII's	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	30,8%
	Tijolo	Desenvolvimento	FII's e CRI's	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	4,5%
	Tijolo	Ações	FII	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA + 15% a.a.	0,0%

- Expectativa de retorno dos Investimentos: CP = Curto Prazo ; LP = Longo Prazo.
- HG = Crédito "High Grade" baixo risco; CE = "Crédito Estruturado" médio risco

100%

Diferenças entre RBRF & RBRX

O Alpha e o Plus possuem mandatos de investimento amplos, sendo a principal diferença entre eles a forma como realizam os investimentos. **O Plus tem a liberdade de investir diretamente em Tijolo, Desenvolvimento e Ações, enquanto o Alpha somente via FII e CRI.**

	Direto		Via FII/CRI	
	RBRF11	RBRX11	RBRF11	RBRX11
Liquidez	✓	✓	✓	✓
Crédito	✓	✓	✓	✓
Tijolo	✗	✓	✓	✓
Desenvolvimento	✗	✓	✓	✓
Ações	✗	✓	✓	✓

RBRX11 com maior capacidade de alocação, sofisticação e reduzindo taxas a serem pagas a terceiros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | **Relatório Mensal**

Classe de Ativos

O RBRF11 possui um perfil de alocação pautado em fundamentos de tijolo, localização e governança, além de uma análise cuidadosa dos ciclos imobiliário e macroeconômico. Isso permite ajustar a composição do fundo de acordo com as condições de mercado. Com isso, o fundo buscará diversificar os investimentos em cinco principais classes de ativos: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez.**

TIJOLO

Ativos "off-market", com foco na qualidade e governança alinhada, além de FIIs de tijolo com olhar tático

70,0% do P.L.

HGPO11 - 9,9% do P.L.

Shopping Eldorado - 9,6% do P.L.

TEPP11 - 8,3% do P.L.

- ✓ Ativos "off market" menos sensíveis a volatilidade do mercado, e com objetivo de valorização no longo prazo
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento de tijolo e foco no ganho de capital + carregos

Ativos "Off-Market"

FIIs

**IPCA + 8% a.a.
Retorno Alvo**
**> IPCA + 12% a.a.
Retorno Alvo**

CRÉDITO

CRI's que garantem fluxo de caixa constante com menor volatilidade, além de FIIs de CRI com olhar tático

15,8% do P.L.

RBRR11 - 3,0% do P.L.

CRI Cabreúva - 2,8% do P.L.

CRI MRV - 2,5% do P.L.

- ✓ CRI's "Middle" ou "High" grade originados e estruturados pelo time de crédito da RBR
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento e foco em ganho de capital + carregos

CRI's "HG" & "CE"

FIIs

**NTNB + 150-600 bps.
Retorno Alvo**
**> IPCA + 10 a.a.
Retorno Alvo**

DESENVOLVIMENTO

Ativos "off-market", com foco em qualidade e governança alinhada em diferentes segmentos

4,5% do P.L.

RBR Desenv. Com. - 1,8% do P.L.

RBR Desenv. Log. - 0,75% do P.L.

PNDL11 - 0,73% do P.L.

- ✓ Desenvolvimento de ativos oportunistas
- ✓ Foco nos segmentos logístico, residencial e comercial

**> IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo**

AÇÕES

Ações de companhias listadas, na B3, do setor imobiliário com foco em ganho de capital via FII
0,0% do P.L.

LIQUIDEZ

Alocação temporária com objetivo de maximizar rentabilidade do caixa de curto prazo

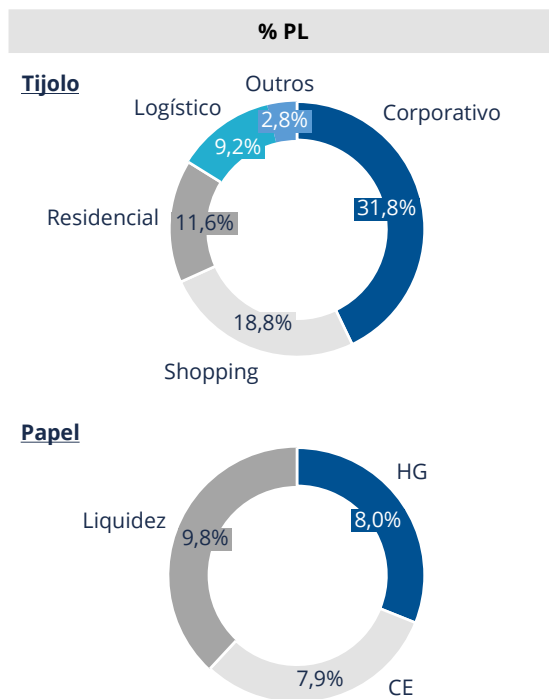
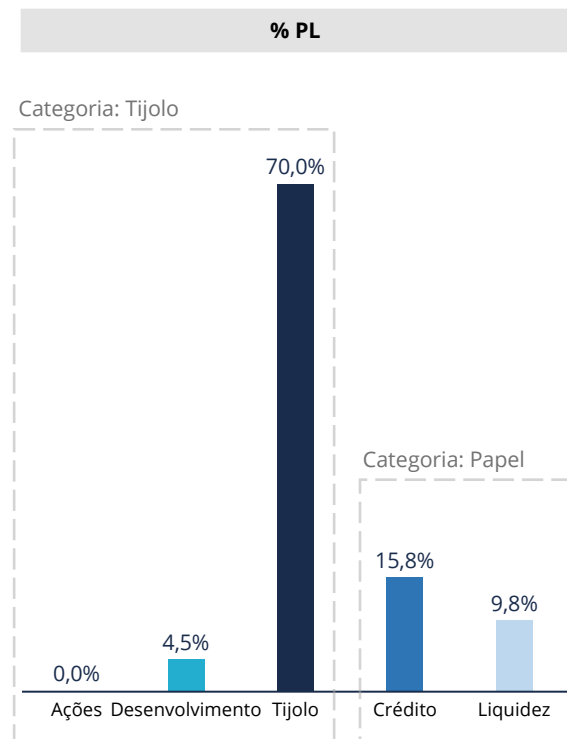
9,8% do P.L.

É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

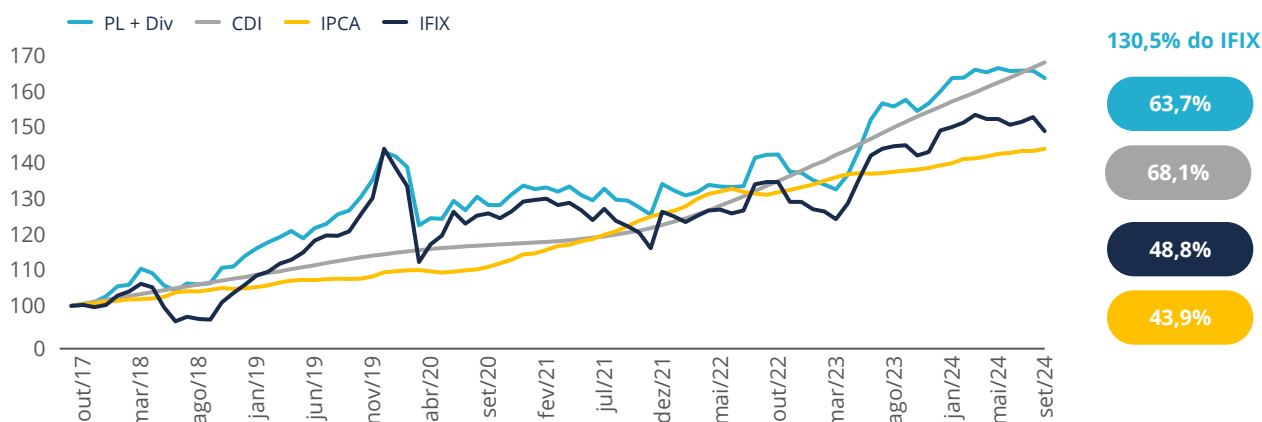


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII multiestratégia com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

Temos alocado em estratégias que possibilitam **ganhos extraordinários em diferentes janelas de tempo**, mas que não necessariamente geram fluxo mensal e constante ao fundo

Performance - RBR Alpha

Sobre a performance do fundo até então, ao analisarmos a **rentabilidade ajustada* (PL + Dividendos) do RBR Alpha** desde seu início em Set/2017, o fundo supera a performance do IFIX no mesmo período em **14,9%**, representando **130,5% do IFIX**.

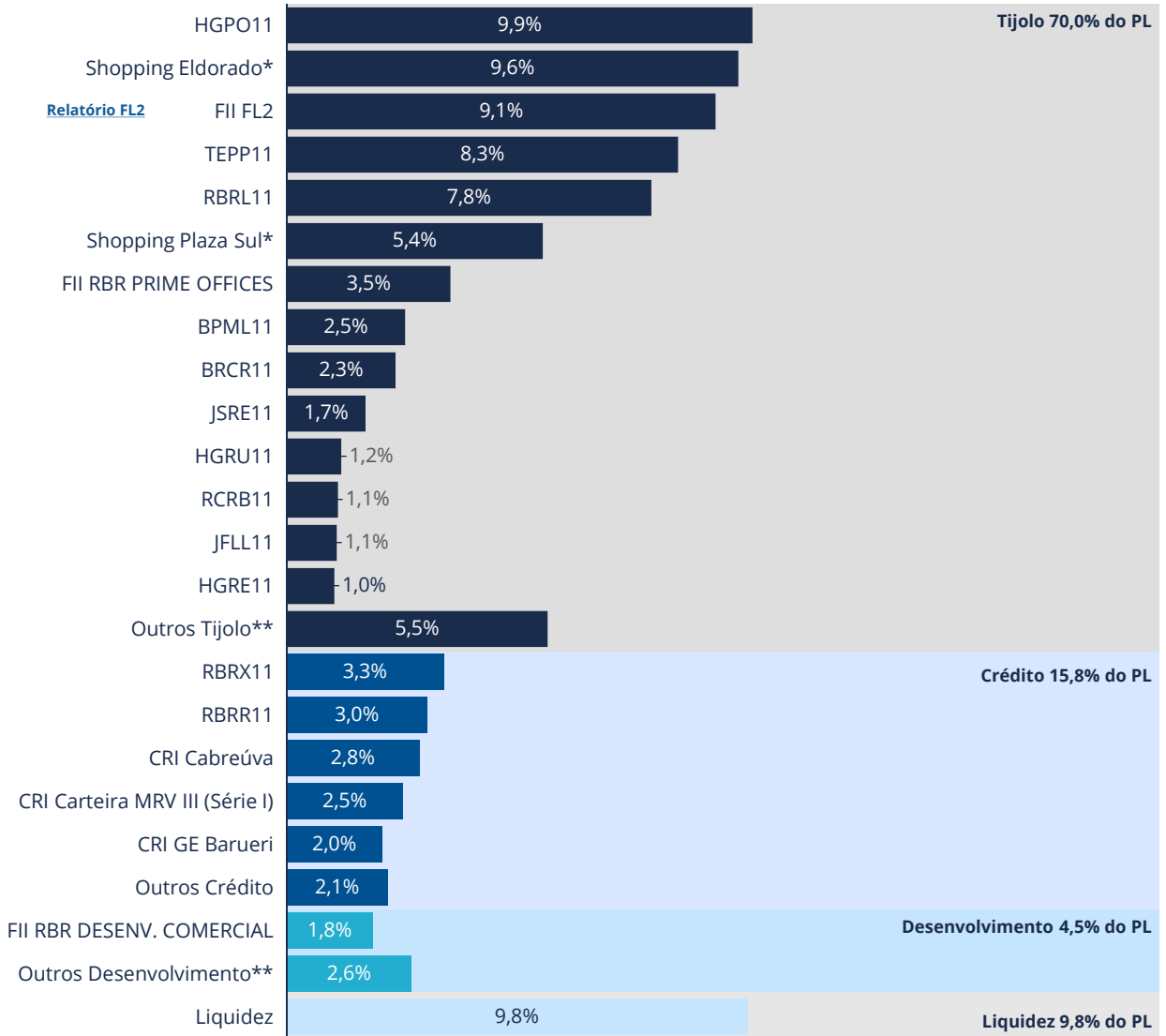


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)



* Shopping Eldorado é a consolidação da posição do ELDO11 detida diretamente no RBR Alpha e indiretamente no RBR Malls, adicionalmente o Shopping Plaza Sul representa a parcela do ativo detida indiretamente pelo RBR Malls, nesse último já temos comprometido R\$ 33 milhões referente a 2ª parcela da aquisição do ativo estimado para setembro/2024

** Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente - Abertura dos ativos no apêndice do relatório

Investimentos - CRI

Ativo	Cod. Cetip	Rating RBR	Indexador	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa MTM¹ (%a.a.)	Montante Curva² (R\$ MM)	Montante MTM³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI Cabreúva	21D0698165	AA	IPCA+	4,75%	8,77%	38,65	32,76	2,81%	1,0	mar-36	Corporativo	43,0%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	28,74	28,74	2,47%	2,7	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI GE Barueri	21F0001447	BB+	IPCA+	6,00%	10,32%	28,22	23,53	2,02%	0,9	jun-32	Corporativo	49,7%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	8,18%	6,56	6,38	0,55%	2,6	mai-30	Locação Mult.	31,8%
Carteira de CRIs			CDI+ IPCA+	4,00%⁴ 5,45%⁴	3,00% 9,29%	102,2	91,4	2,47% 5,38%	1,6	-	-	57,6%

* Os CRIs indicados com asterisco apresentam na coluna taxa de aquisição, o retorno esperado da operação considerando fees de estruturação, prêmios, kickers ou outras particularidades;

1 - Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador;

2 - Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva;

3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador

4 - Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador;

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

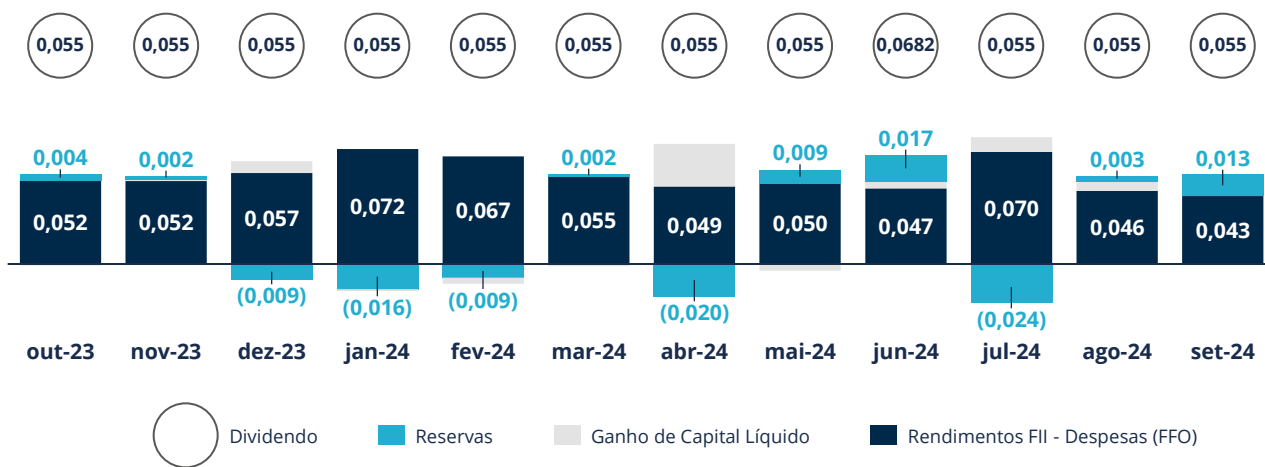
Setembro 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	set-24	ago-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.037.844	5.296.130	62.596.213	82.805.156	365.348.689
Ganho Capital	(109.275)	1.040.830	4.995.263	6.012.786	75.035.004
CRI	967.437	832.670	8.065.434	12.020.228	88.973.993
Liquidez	634.784	777.756	5.300.221	5.704.045	16.446.929
Total Receitas	6.530.790	7.947.386	80.957.131	106.542.215	545.804.615
(-) Despesas	(815.976)	(655.423)	(7.743.116)	(10.288.493)	(66.597.524)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(237.323)	(268.591)	(268.591)	(14.955.630)
Resultado	5.714.812	7.054.640	72.945.424	95.985.131	464.251.461
(-) Reservas	1.809.611	469.783	(3.419.751)	(3.886.187)	(4.821.457)
Rendimento Distribuído	7.524.424	7.524.424	69.525.673	92.098.944	459.430.004
% Resultado	131,7%	106,7%	95,3%	96,0%	99,0%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,055	R\$ 0,055	R\$ 0,508	R\$ 0,673	R\$ 5,375

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

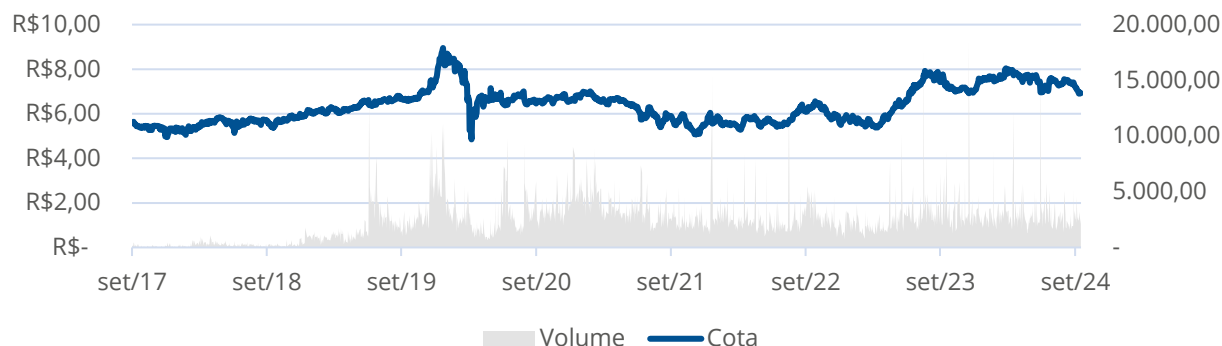
Reserva atual: R\$ 0,036 /cota



Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. No mês de setembro, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 2,64 M e foram negociadas 7.626.589,00 cotas.

Cota Ajustada (R\$) & Volume Médio Negociado Diário (R\$)



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

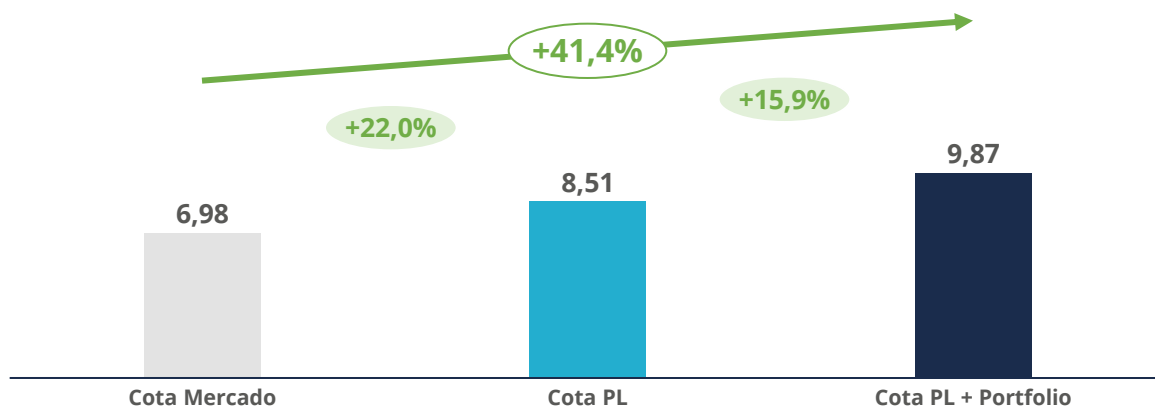
Setembro 2024 | Relatório Mensal

Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Agosto/24, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, a cota teria uma valorização de **22,0%**.

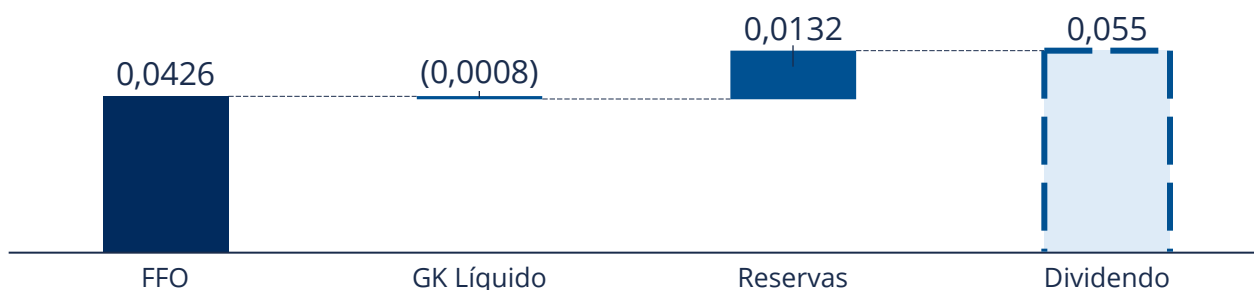
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRI's não tivessem valorização, o ganho seria de mais **15,9%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 41,4%, além dos dividendos recebidos.**



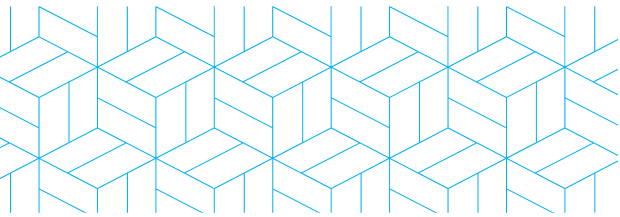
Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor **o dividendo distribuído de R\$ 0,055/cota**. O conceito de FFO (Funds from Operations) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRI's menos as despesas do Fundo.



Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 02/02/24. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

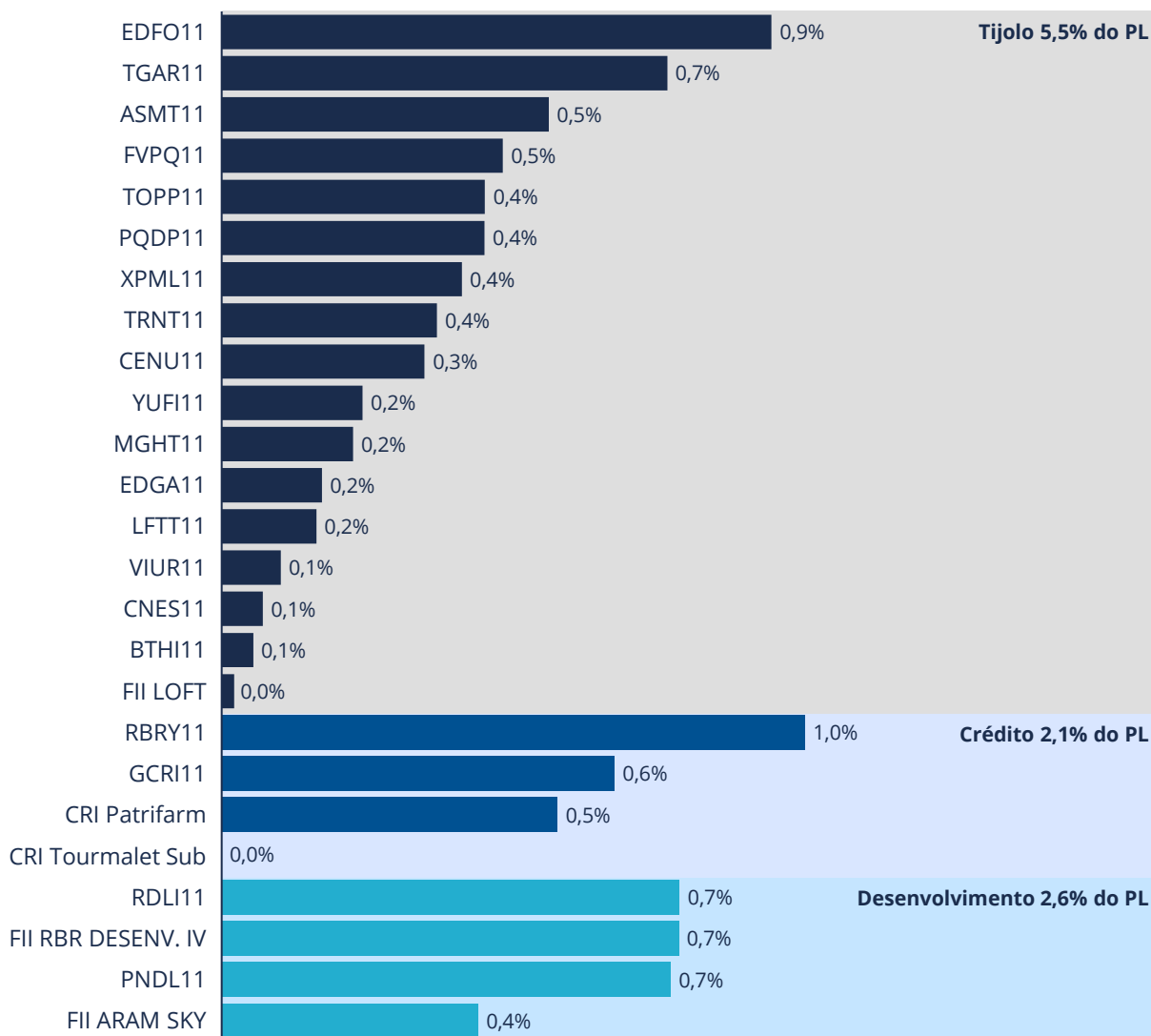
Apêndices



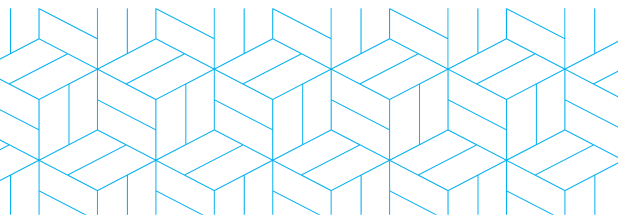
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Visando dar ainda mais detalhes sobre o portfólio do RBR Alpha, no gráfico abaixo temos a abertura da composição da linha “Outros”, citada na seção **Participação (% do Patrimônio Líquido)**, a qual refere-se às posições que representam menos que 1% do PL individualmente.



Ativos “off-market”





- O RBR Prime Offices é um veículo de investimento exposto ao JHA Corporate Boutique
- **Empreendimento em localização premium** na Faria Lima
- Adquirido por R\$ 30.000/m² (área BOMA)
- Ativo possui **certificação LEED GOLD**
- Com previsão de entrega para ago/24, o JHA possui 6 pavimentos com **5.952 m² de ABL total**
- **YoC¹ estimado de 10,0% a.a.**



Transação e Potencial de Retorno

A RBR, por meio de um veículo fechado, está efetuando a aquisição de um prédio boutique premium localizado a 3 minutos da Faria Lima, 400 metros da Av. JK, e ao lado de prédios icônicos da região.

Este ativo foi desenvolvido pelo fundo RBR Desenvolvimento Comercial, que representa 2,0% do P.L atual do Alpha. Esta posição é de extrema importância estratégica, concedendo-nos acesso a oportunidades de investimento exclusivas e indisponíveis no mercado. Além disso, para a transação ser realizada, outros 75% de investidores profissionais analisaram e investiram na tese.

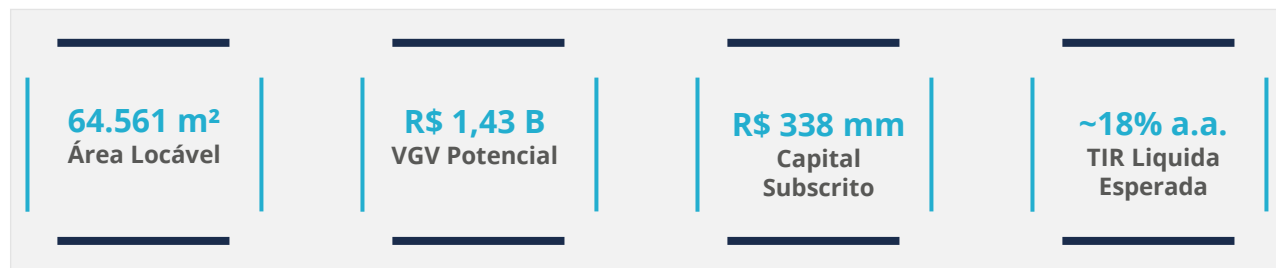
A expectativa da RBR é não apenas buscar uma significativa valorização do ativo ao longo dos anos, mas também obter ótimos rendimentos provenientes de seus aluguéis. Tudo isso com baixo risco, dada a qualidade e a localização do ativo. É esperada uma TIR próxima de 20% a.a.



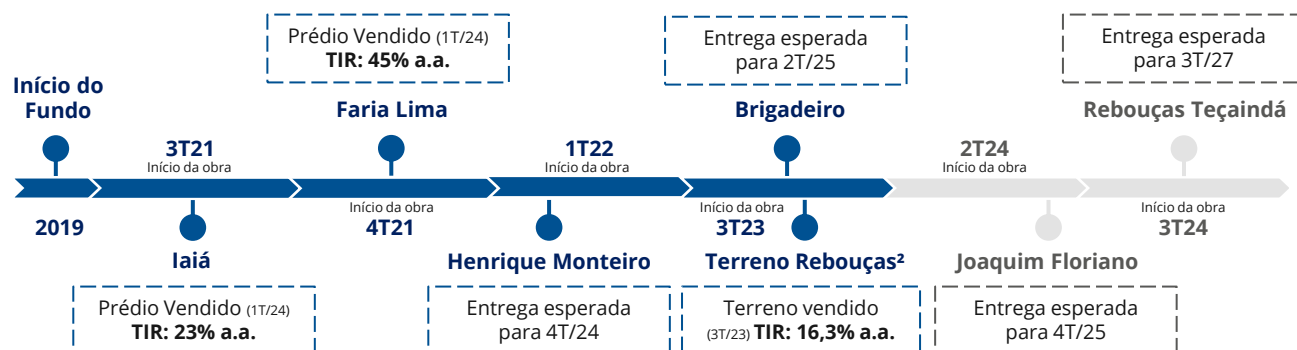
1. Yield On Cost. Rendimento esperado sobre o custo total. YoC considerando 3 anos de estabilização
2. Neste ano, PVBI adquiriu 8 unidades do Ed. Vera Cruz a um cap rate de 7,65%, representando R\$ 40,8 mil/m² e 50% restante do FLFL por um cap rate de 7,6%, o que representa um valor de R\$ 41,8 mil/m².

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Comercial, focado em lajes corporativas e corporativos boutiques em localizações premium.

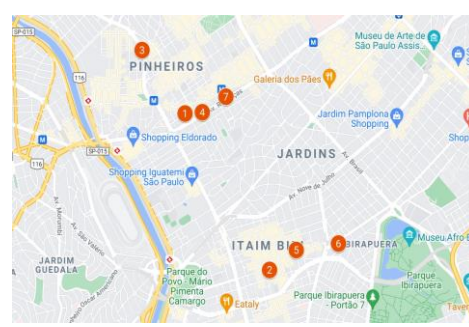
'Big Numbers'



Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos¹



Nº	Projeto	Região	Vacância da Região
1	H. Monteiro	Faria Lima	11,66%
2	Iaiá	Itaim Bibi	3,27%
3	Faria Lima	Faria Lima	11,66%
5	Joaquim Floriano	Itaim Bibi	3,27%
6	Brigadeiro	Jardim Paulista	0,00%
7	Rebouças	FL / Jardins	10,94%

1. Inicialmente eram 07 projetos a serem construídos, mas o projeto "Rebouças 2808" teve seu terreno vendido no 3T/23, com uma TIR de 16,3% a.a.

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico, focado em ativos em localizações premium, com baixo risco de projeto.

'Big Numbers'

167.791 m²
ABL Total
dos Ativos

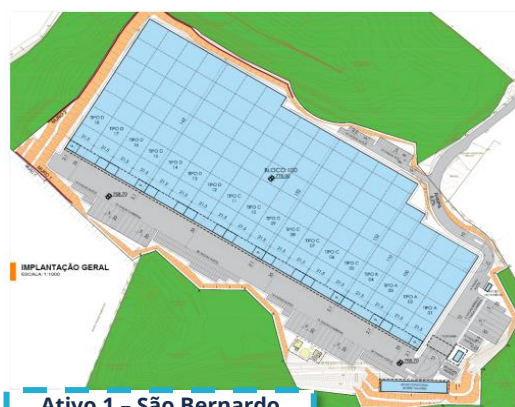
R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

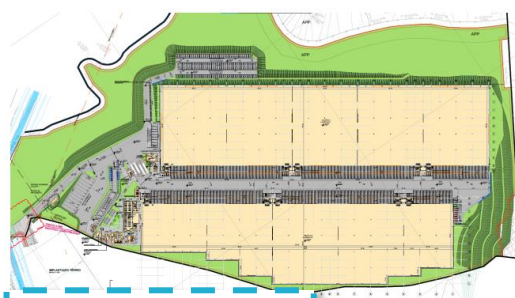
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

Detalhes do Projeto

- ✓ Localizações premium (ativos no raio de 30km de São Paulo), com **baixa vacância**
- ✓ Oferta futura de galpões controlada nos próximos dois anos (~500.000 m² em GRU e ~350.000 m² no ABC)¹
- ✓ Sociedade com **players experientes** e com excelente *track record* no mercado de galpões
- ✓ Custo total abaixo (**R\$ 3.400/m²**) dos pares na mesma região (Transações recentes de outros fundos ~R\$4.200/m²)



Ativo 1 – São Bernardo do Campo



Ativo 2 – Guarulhos

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII FL2

9,1% do PL

O **Global Apartamentos**, fundo imobiliário focado no mercado residencial para renda, tem como principal objetivo maximizar o rendimento do portfólio em **modelo de locação "short-stay"** - modalidade de aluguel que permite às pessoas alugarem acomodações por um período mais curto do que o aluguel tradicional, no modelo **"plug-and-play"**. A operação do Fundo consiste em três ativos em regiões premium de São Paulo, que apresentam uma grande demanda por esse tipo de locação. Foram investidos cerca de **R\$86,4 milhões no Global Apartamentos FII** desde 2021.

O investimento também tem como objetivo ganhos de capital via a valorização de seus ativos. Nessa linha, o Fundo iniciou esforços para realizar vendas de suas unidades individuais a preços atrativos. Com foco em parcerias com imobiliárias, ações de marketing, etc. o Fundo começou a gerar visitas, propostas e assinar vendas. De acordo com a última avaliação patrimonial, realizada em Dez/2023, estes **valorizaram-se aproximadamente 23,8%**. Além disso, acreditamos que, **com base nas premissas internas da RBR (e trabalho de vendas ativo), os edifícios valem 13% a mais que o valor patrimonial (totalizando um ganho de capital estimado pela RBR de 40%)**.

Portfólio de Ativos



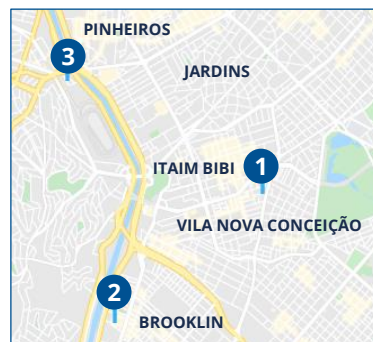
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



Nº	Edifício	Região
1	Nun Vila Nova	Vila Nova Conceição
2	NYC Berrini	Brooklin
3	Parque Jockey	Butantã

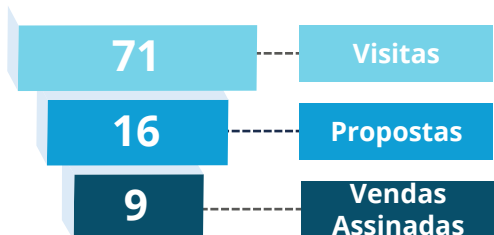
55 Unidades
2.323 m² de área privativa

71 Unidades
4.224 m² de área privativa

69 Unidades
2.692 m² de área privativa

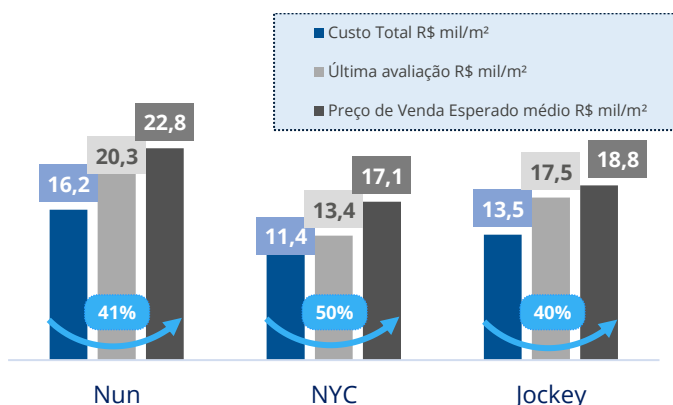
Estratégia de venda

Funil de Vendas



O funil de vendas reflete os dados até 30/09

Evolução do Ativo



Visão do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 86,4 milhões
Dívida*	R\$ 51,6 milhões
Valor Ativos	R\$ 157,1 milhões
Valor Patrimonial	R\$ 107,0 milhões

Visão da RBR

(+) Ativos	R\$ 184,0 milhões
(-) Comissão de Vendas	R\$ 11,0 milhões
(-) Dívida	R\$ 51,6 milhões
(-) Integralizado	R\$ 86,4 milhões
(=) Resultado Estimado	R\$ 35,0 milhões
(=) Resultado Estimado / Cota	R\$ 0,26/cota

*Dívida: IPCA + 6,45% - vencimento Jan/31. A dívida possui cronograma de amortização que varia de acordo com (I) NOI Caixa mensal do fundo e (II) vendas das unidades.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal



Shopping Eldorado | RBR Malls

9,6% do PL

No dia 09 de Novembro divulgamos o fato relevante sobre a **Aquisição de 4,32% do Shopping Eldorado** ([link para mais informações](#)). Compra de participação indireta em um dos principais shoppings do Brasil e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls).

Shopping Eldorado

Transação de **R\$ 110 milhões** à vista a um cap rate estimado¹ de **7,5% a.a.** Aquisição referente à **4,32%** do shopping.

1 – com base no NOI projetado para os primeiros 12 meses do investimento

R\$ 110
milhões

7,5% a.a.
cap rate

33.500
R\$/m²


Shopping localizado no bairro de Pinheiros, em São Paulo – SP, e conectado à Estação Hebraica-Rebouças da linha 9 Esmeralda da CPTM

Transação conjunta entre o RBRF11 e o RBR Malls, veículo que anunciou recentemente a aquisição do Plaza Sul Shopping.

RBR Alpha
(RBRF11)

5,9%

RBR Malls

(100% detido pelo RBRF11)

2,7%

ELDO11B

50%

Shopping Eldorado

Shopping Eldorado em n°s

75.503
m² ABL

42
anos de
operação

305
Lojas

7
megalojas

2.000.000
consumidores/
mês

3.149
vagas

6
âncoras

9
salas de
cinema

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal



Plaza Sul | RBR Malls

5,4% do PL

No dia 22 de Setembro divulgamos o fato relevante sobre a **Aquisição de 10% do Shopping Plaza Sul** ([link para mais informações](#)). O shopping é localizado na cidade de São Paulo-SP e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls).

Plaza Sul Shopping

Transação de **R\$ 60 milhões** (R\$30mm à vista + R\$30mm em 12 meses ajustado pelo CDI) a um cap rate estimado¹ de **8,6% a.a.**

R\$ 60
milhões

8,6% a.a.
cap rate

24.959
R\$/m²


RBR Malls (antigo RBR Equity)

O veículo utilizado para a aquisição foi o fundo de acesso à shoppings detido pelo RBRF11, que anteriormente possuía exposição ao setor apenas através das ações das companhias (ALSO3, IGTI11 e MULT3). A compra direta de participação em um imóvel é mais um passo estratégico de diversificação no investimento em shoppings pelo RBR Alpha.

Essa foi a primeira aquisição direta em **tijolo** do RBR Malls, veículo de investimento 100% controlado pelo RBR Alpha (RBRF11)



Como o investimento foi feito via *Seller Financing*, metade da aquisição foi pago à vista e a outra metade será paga em 12 meses corrigido pelo CDI, mas a receita será reconhecida integralmente, com isso o **Dividend Yield do 1º ano será equivalente à 16,0% a.a.**

Dividend Yield

Cap Rate Estimado **8,6%**

DY 1º Ano **16,0%**

1 – com base no NOI projetado pela RBR para os primeiros 12 meses do investimento

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Outras Informações

Objetivo:

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos Imobiliários ("FI"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Informações do Fundo:

Razão Social: RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 27.529.279/0001-51

Informações do Administrador:

Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Taxas sob PL

Gestão: 0,8% a.a.
Adm.: 0,2% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

Benchmark

Maior entre:
i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii)
4,5% a.s.

Cotas Emitidas

1ª Emissão (Set/17): 809.992
2ª Emissão (Nov/18): 813.939
3ª Emissão (Jun/19):
1.933.215
4ª Emissão (Set/19):
1.701.606
5ª Emissão (Jul/20):
3.931.480
6ª Emissão: (Jan/21)
4.490.538

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br